Poziah bt Mat Jusoh (sebagai anak yang sah dan wakil diri kepada Mat Jusoh @ Jusoh bin Abdullah, si mati) lwn Mohd Sabri bin Ghazali (sebagai wakil diri yang sah kepada Ghazali bin Yusof, si mati) dan lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (KOTA BHARU) — GUAMAN SIVIL NO 22-NCVC-56–04 TAHUN 2013
AHMAD BACHE PK
25 JANUARI 2018

Undang-Undang Tanah — Hak milik dan kepentingan yang tidak boleh disangkal — Pindah milik — Sama ada plaintif mempunyai hak dari segi undang-undang untuk menuntut — Sama ada pemindahan tanah-tanah dibuat tanpa pengetahuan dan secara penipuan atau salah kenyataan atau frod — Sama ada pembelaan boleh menyangkal tuntutan plaintif — Sama ada hak milik-hak milik kesemua lot tanah boleh disangkal — Sama ada Borang-Borang 14A tidak sah dan terbatal dari segi undang-undang

Mat Jusoh @ Jusoh bin Abdullah semasa hayatnya merupakan tuan punya berdaftar 14 lot tanah. Mat Jusoh telah mendirikan rumah pertama di atas dua lot tersebut iaitu Lot 3224 dan Lot 3454. Rumah tersebut diberikan kepada plaintif untuk plaintif tinggal di situ. Mat Jusoh kemudian telah mendirikan rumah kedua di atas Lot 3224 dan diberikan kepada Ghazali untuk tinggal di situ. Mat Jusoh telah berhasrat untuk memecah bahagian kedua-dua lot tersebut untuk dibahagikan kepada empat orang anaknya dan telah mengarahkan anak sulongnya Ghazali untuk menguruskan pecah lot. Mat Jusoh kemudiannya telah meninggal dunia pada 13 November 2000. Ghazali pula telah meninggal dunia pada 23 Februari 2012 dan selepas itu, anak-anak Ghazali, iaitu defendan pertama hingga defendan kelima, telah mula mengambil rentahan ke atas kedua-dua tanah tersebut. Anak-anak Ghazali memaklumkan bahawa kesemua plaintif dan adik-beradik yang lain harus mengosongkan tanah yang terdapat rumah mereka di atasnya kerana dua lot tanah tersebut hanya didaftarkan dengan nama Ghazali sahaja. Plaintif telah membuat semakan di pejabat tanah dan semakan tersebut mendedahkan bahawa kesemua 14 lot tanah milik arwah Mat Jusoh termasuk Lot 3224 dan 3454 ini telah didaftarkan dan dipindah milik ke atas nama Ghazali seorang sahaja. Plaintif yang mewakili adik-beradik lain mendakwa bahawa Ghazali telah melakukan pindah milik 14 lot tanah tersebut secara penipuan/salah kenyataan/frod dan memfailkan writ saman terhadap defendan-defendan untuk menuntut 14 lot tanah tersebut supaya dikembalikan kepada milikan arwah Mat Jusoh.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos dan menolak tuntutan balas defendan pertama hingga defendan kelima:

(1) Mahkamah berpendapat plaintif mempunyai kepentingan untuk menuntut di dalam kes ini. Tidak ada keperluan bagi plaintif untuk terlebih dahulu mendapatkan surat pentadbiran pesaka atau surat kuasa wakil diri bagi membuat apa-apa tuntutan berkait dengan pesaka si mati. Mahkamah berpendapat plaintif adalah seorang yang mempunyai kepentingan dan seterusnya mempunyai locus untuk mengambil tindakan bagi pihak dirinya dan juga semua 'beneficiary' bagi pesaka Hj Mat Jusoh (lihat perenggan 18 & 23).

(2) Mahkamah mendapati bahawa versi plaintif bahawa Mat Jusoh tidak membuat pemindahan kesemua lot-lot tersebut kepada Ghazali seorang sahaja dengan keizinan dan pengetahuannya, adalah lebih *probable* dari versi defendan yang telah mengemukakan keterangan-keterangan sebaliknya. Mahkamah telah membuat dapatan sedemikian setelah meneliti segala keterangan yang telah dikemukakan oleh kedua-dua pihak dan mengimbangkan keprobabelan dan telah juga mengambil kira 'demeanour' saksi-saksi. Dari 'conduct' Mat Jusoh, mahkamah menyimpulkan bahawa beliau tidak faham dan tidak mengetahui bahawa tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada Ghazali dan mahkamah mendapati bahawa Ghazali telah mengatur dan menguruskan pindah milik tanpa kebenaran, izin dan pengetahuan bapanya (lihat perenggan 24–25 & 35).

(3) Pemindahan-pemindahan tanah kepada Ghazali tidak sah dan terbatal atas dasar penipuan/salah kenyataan/frod. Pembelaan defendan melalui dakwaan defendan pertama hingga kelima tidak boleh diterima kerana bertentangan dengan sifat Mat Jusoh. Dakwaan defendan bahawa pindah milik kepada Ghazali telah dibuat secara suci hati tanpa paksaan adalah tidak *probable*. Sebaliknya, versi plaintif lebih *probable* (lihat perenggan 49, 52, 56 & 59).

(4) Pendaftaran hak milik-hak milik untuk kesemua 14 lot tanah-tanah tersebut yang telah didaftarkan di atas nama Ghazali boleh disangkal kerana wujudnya frod atau penipuan atau salah kenyataan. Justeru itu, pemindahan hak milik untuk kesemua lot tanah tersebut adalah terbatal dan plaintif telah berjaya di dalam tuntutannya. Mahkamah memutuskan bahawa kesemua borang-Borang 14A tersebut adalah tidak sah dan terbatal sekali gus pindah milik tanah-tanah tersebut daripada Mat Jusoh kepada Ghazali juga tidak sah dan terbatal (lihat perenggan 67–68 & 71).

[English summary

Mat Jusoh @Jusoh bin Abdullah during his lifetime was the registered owner of 14 lots of land. Mat Jusoh built a house on Lot 3224 and Lot 3454. The said

house was then given to the plaintiff. Mat Jusoh then built a second house on Lot 3224 which was given to Ghazali to live there. Mat Jusoh intended to subdivide the two lots of land between his four children and had instructed his first son Ghazali to do so. Mat Jusoh passed away on 13 November 2000. Ghazali later passed away on 23 Februari 2012 and all of Ghazali's children then obtained a caveat on the two lots of land. Ghazali's sons informed all the plaintiffs and their siblings to vacate the two lots of lands as the lands were registered under Ghazali's name. The plaintiffs conducted a land search and discovered that all the 14 lots of lands were registered under the name of Ghazali. The plaintiff, acting on behalf of all the other siblings, alleged that Ghazali had transferred all the 14 lots of lands by fraud/misrepresentation and had filed a writ summons to claim the land to and the ownership be reverted to the estate of Mat Jusoh.

Held, allowing plaintiff's claim with costs and dismissing counterclaim of the first to fifth defendants:

(1) The court opined that the plaintiff had interest to claim in the present case. There was no neccessity for the plaintiff to obtain a letter of administration or power of attorney to make any claims against the deceased's property. The court found that the plaintiff had his interest and locus to act for himself and all other beneficiaries for the properties of Hj Mat Jusof (see paras 18 & 23).

(2) The court found that the plaintiff's version, on the transfer of all the lands to Ghazali without his consent and knowledge, was more probable compared to defendant's version. It was based on all evidence given by both parties on the balance of probabilities and also the demeanor of the witnesses. From the conduct of Mat Jusoh, the court concluded that he did not understand and had no knowledge of the transfer of land to Ghazali and the court concluded that Ghazali transferred the lands without consent, approval and knowledge of his father (see paras 24–25 & 35).

(3) The transfer of land to Ghazali was null and void on the ground of fraud/misrepresentation. The defence submitted by the defence counsel could not be admitted as it was against the character of Mat Jusoh. The defendant's argument that the transfer of land was made in good faith without any coercion was not probable. Instead, the plaintiff's version was more probable (see paras 49, 52, 56 & 59).

(4) The registration of all 14 lots of land under Ghazali's name was defeasible as there was fraud and misrepresentation. Therefore, the transfer of all the lots of land was null and void and the plaintiff succeeded in his claim. The court decided that all Form 14As were null and void, hence the transfer of lands by Mat Jusoh to Ghazali were also null and void (see paras 67–68 & 71).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pindah milik, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2017 Reissue) perenggan 3888–3891.

Kes-kes yang dirujuk

Al Rashidy bin Kassim & Ors v Rosman bin Roslan [2007] 4 MLJ 297; [2007] 3 CLJ 361, MP (dirujuk)

Dato' Ramesh a/l Rajaratnam v Datin Zaleha bt Abd Rahman & Ors [2014] 6 MLJ 651; [2014] 5 CLJ 669, MR (dirujuk)

Letchumanan Chettiar Alagappan @ L Allagappan (as executor to SL Alameloo Achi alias Sona Lena Alamelo Acho, deceased) & Anor v Secure Plantation Sdn Bhd [2017] 4 MLJ 697; [2017] 5 CLJ 418, MP (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 8
Akta Probet dan Pentadbiran 1959 s 39(1)
Kanun Tanah Negara s 340(1), (2), Borang 14A

Takiyuddin Hassan (Wan Jawahir bt Harun bersamanya) (Wan Jawahir & Takiyuddin) bagi pihak plaintif.
Syariza bt Mohd Salleh (Syariza Mohd Salleh & Co) bagi pihak defendan.

Ahmad Bache PK:

LATAR BELAKANG

[1] Plaintif telah memfailkan satu tindakan untuk beberapa deklarasi berkaitan daripada tindakan defendan-defendan khususnya defendan pertama (mewakili si mati, Ghazali Jusoh), dirinya sendiri dan defendan kedua hingga defendan kelima yang telah memindahkan 14 lot tanah kepunyaan si mati, Mat Jusoh @ Yusuf bin Abdullah kepada mereka secara tidak sah iaitu melalui penipuan/salah kenyataan/frod. Tindakan plaintif terhadap defendan keenam hingga kesembilan adalah kerana mereka dikatakan cuai di dalam menjalankan tugas-tugas rasmi mereka atas kapasiti mereka sebagai pegawai/agensi kerajaan negeri. Defendan pertama hingga kelima juga telah memfailkan tuntutan balas mereka terhadap plaintif.

[2] Di akhir kes, setelah perbicaraan penuh, pada 15 Oktober 2017 mahkamah telah membenarkan tindakan plaintif terhadap defendan pertama hingga defendan kelima sahaja memandangkan tiada keterangan yang kukuh terhadap defendan keenam hingga kesembilan untuk mengaitkan mereka sekali di dalam tindakan plaintif ini. Tuntutan balas defendan juga ditolak. Tidak berpuas hati dengan keputusan tersebut, defendan pertama hingga defendan kelima telah memfailkan rayuan ke Mahkamah Rayuan.

[3] Ini merupakan alasan-alasan kepada keputusan tersebut. **A**

FAKTA KES

[4] Si mati, Mat Jusoh @ Jusoh bin Abdullah mempunyai empat orang anak seperti berikut: **B**

(a) Ghazali bin Yusuf @ Jusoh (defendan pertama — telah meninggal dunia);

(b) Mohamed @ Ghafar bin Jusoh (SP10);

(c) Siti Zainab bt Mat Jusoh (SP7); dan **C**

(d) Poziah bt Mat Jusoh (plaintif/SP11).

[5] Mat Jusoh semasa hayatnya merupakan tuan punya berdaftar 14 lot tanah seperti yang dinyatakan di dalam writ saman dan penyata tuntutan. Salah satu tanah iaitu Lot 3224, GM 207, Mukim Patek, Kg Paya Lada, Daerah Kadok, Kota Bharu, Kelantan dimiliki bersama oleh Mat Jusoh dan seorang lagi pemilik berdaftar. Satu lagi ialah Lot 3454, GM 2319, Mukim Patek, Kg Paya Lada, Daerah Kadok, Kota Bharu, Kelantan dimana ianya dimiliki bersama Mat Jusoh dan tiga lagi pemilik berdaftar. **D** **E**

[6] Semasa hayatnya Mat Jusoh telah mendirikan rumah pertama di atas dua lot tersebut iaitu Lot 3224 (lot asal bernombor 1412) dan Lot 3454 (lot asal bernombor 1418). Rumah tersebut diberikan kepada plaintif untuk tinggal di situ. Mat Jusoh kemudian telah mendirikan rumah kedua di atas Lot 3224 dan diberikan kepada Ghazali bin Yusuf untuk tinggal di situ. Mat Jusoh kemudiannya telah mendirikan sebuah lagi rumah di belakang rumah Ghazali dan kemudiannya tinggal di situ. Di atas Lot 3224 tersebut juga telah didirikan satu setor dan kedai yang disewakan di bahagian hadapan berhampiran jalan raya. **F** **G**

[7] Mohamad Ghafar bin Jusoh pula telah berkahwin dan juga telah mendirikan rumah di atas Lot 3224 di hadapan rumah yang didiami Ghazali. Semasa hayat beliau, Mat Jusoh telah membahagikan tanah tapak rumah kepada empat orang anaknya yang tersebut di atas yang merangkumi rumah-rumah yang terletak di atas kedua-dua lot tersebut. Dalam kedudukan Lot 3224 dan 3454 dimiliki secara perkongsian dengan tuan punya berdaftar lain, Mat Jusoh telah berhasrat untuk memecah bahagian kedua-dua lot tersebut untuk dibahagikan kepada empat orang anaknya supaya kesemuanya mendapat tapak rumah dan tinggal berdekatan. **H** **I**

[8] Mat Jusoh pada masa itu telah mengarahkan Ghazali untuk menguruskan pecah lot dan untuk itu, suratan hak milik dua tanah tersebut

A diberikan kepada Ghazali untuk tujuan tersebut. Mat Jusoh kemudiannya telah meninggal dunia pada 13 November 2000.

[9] Selepas kematian Mat Jusoh, lebih kurang tahun 2010, apabila plaintif berhasrat untuk menambah dan memperbaiki rumah plaintif, plaintif dan adik beradik yang lain telah mendengar desas-desus bahawa Ghazali tidak berpuas hati dengan plaintif dan Abdul Ghafar yang terus mendiami di atas tanah berkenaan. Sebelum pertikaikan dapat diselesaikan, Ghazali telah meninggal dunia pada 23 Februari 2012 dan selepas itu anak-anak Ghazali (defendan pertama–kelima) telah mula mengambil rentahan ke atas kedua-dua tanah tersebut.

[10] Menurut plaintif, seterusnya defendan pertama hingga defendan kelima telah meruntuhkan setor dan membuat jalan menggunakan jentolak di sepanjang Lot 3454 bersebelahan rumah plaintif.

[11] Bila tindakan itu dipersoalkan, anak-anak Ghazali memaklumkan bahawa kesemua plaintif dan adik beradik yang lain harus mengosongkan tanah yang terdapat rumah mereka di atasnya kerana dua lot tanah tersebut hanya didaftarkan dengan nama Ghazali sahaja.

[12] Untuk memuaskan hatinya, plaintif telah membuat semakan di pejabat tanah. Hasil semakan ini telah menggemparkan anak-anak Mat Jusoh yang lain iaitu, Poziah (SP11) iaitu plaintif, SP7 dan SP10. Semakan tersebut mendedahkan bahawa kesemua 14 lot tanah milik arwah Mat Jusoh termasuk Lot 3224 dan 3454 ini telah didaftarkan dan dipindah milik ke atas nama Ghazali seorang sahaja.

[13] Plaintif yang mewakili adik beradik yang lain mendakwa bahawa Ghazali telah melakukan pindah milik 14 lot tanah tersebut secara penipuan/salah kenyataan/frod telah memfailkan writ saman terhadap defendan-defendan untuk menuntut semula 14 lot tanah tersebut supaya dikembalikan kepada milikan arwah Mat Jusoh.

[14] Justeru, plaintif telah memohon perintah-perintah berikut, seperti mana di dalam penyata tuntutan dan secara ringkasnya adalah seperti berikut:

(a) pengisytiharan bahawa penerimaan pindah milik ke atas 14 lot tanah daripada Mat Jusoh @ Jusoh bin Abdullah oleh Ghazali bin Yusuf adalah tidak sah dan terbatal;

(b) pengisytiharan bahawa pelaksanaan dan pendaftaran pindah milik 14 lot tanah tersebut daripada Mat Jusoh kepada Ghazali bin Yusuf adalah tidak sah dan terbatal;

(c) pentadbir-pentadbir tanah jajahan berkaitan membatalkan pendaftaran kesemua penerima pesaka Ghazali bin Yusuf ke atas kesemua bahagian 14 lot tanah tersebut;

(d) pentadbir-pentadbir tanah berkaitan mendaftarkan semula nama Mat Jusoh sebagai tuan punya berdaftar 14 lot tersebut;

(e) pesaka kepada Ghazali bin Yusuf membayar ganti rugi sebagaimana ditaksirkan;

(f) faedah; dan

(g) kos.

ISU-ISU YANG PERLU DIPUTUSKAN

[15] Isu-isu yang perlu diputuskan mahkamah adalah seperti berikut:

(a) isu locus standi — sama ada plaintif mempunyai locus/hak dari segi undang-undang untuk membuat tuntutan ini;

(b) sama ada pemindahan tanah-tanah tersebut daripada Mat Jusoh kepada Ghazali dibuat dengan pengetahuan dan izin Mat Jusoh dan bukan secara penipuan/salah kenyataan/frod;

(c) sama ada pembelaan bahawa Mat Jusoh marah kepada plaintif dan adik beradik lain (melainkan Ghazali) yang menyebabkan Mat Jusoh marah boleh menyangkal tuntutan plaintif, dan sama ada plaintif berjaya/membuktikan tindakan/tuntutannya;

(d) sama ada Borang-Borang 14A tersebut tidak sah dan terbatal dari segi undang-undang; dan

(e) sama ada tuntutan balas defendan boleh dibenarkan.

PENGANALISAAN DAN DAPATAN MAHKAMAH

Isu locus standi — Sama ada plaintif mempunyai locus/hak dari segi undang-undang untuk menuntut

[16] Defendan-defendan telah membangkitkan isu ini memandangkan tanah yang dipertikaikan telah didaftarkan di atas nama Ghazali bin Yusof @ Jusoh.

[17] Walaupun pihak plaintif membantah persoalan ini kerana konon ianya tidak ada di dalam pliding, namun mahkamah akan membincangkannya berdasarkan merit.

[18] Dilihat kes ini secara totaliti dan mengikut keadaan sekeliling dan diambil kira dari sudut keadilan, mahkamah berpendapat, di dalam kes ini, plaintif (SP11) yang mewakili dua orang lagi adik beradiknya iaitu SP7 dan SP10 mempunyai kepentingan untuk menuntut. Maka tidak ada keperluan bagi plaintif untuk terlebih dahulu mendapatkan surat pentadbiran pesaka atau surat kuasa wakil diri bagi membuat apa-apa tuntutan berkait dengan pesaka si mati.

[19] Ini adalah kerana plaintif adalah anak Mat Jusoh, tuan punya berdaftar kesemua 14 lot tanah yang menjadi perkara yang dipertikaikan dalam kes ini sebelum dipindah milik semasa hidupnya kepada Ghazali, yang merupakan salah seorang daripada anaknya juga.

[20] Mahkamah berpendapat plaintif yang merupakan 'beneficiary' mempunyai kepentingan ke atas Pesaka Mat Jusoh, bapanya. Perlu ditekankan disini bahawa plaintif bukan menuntut 14 lot tersebut untuk *dirinya sahaja* tetapi menuntut agar nama Ghazali dibatalkan sebagai tuan punya dan menuntut supaya kesemua harta tersebut diletak hak semula kepada pesaka Mat Jusoh dan dibuat pembahagian pesaka kepada semua penerima pesaka lain termasuk Ghazali sendiri.

[21] Mahkamah dirujuk oleh pihak plaintif dimana di dalam kes *Al Rashidy bin Kassim & Ors v Rosman bin Roslan* [2007] 4 MLJ 297; [2007] 3 CLJ 361, Mahkamah Persekutuan telah mentafsir secara liberal peruntukan di bawah s 39(1) Akta Probet dan Pentadbiran 1959 yang menghendaki surat pentadbiran diperolehi. Walau bagaimanapun pelonggaran diberi di dalam keadaan khas (*special circumstances*) dan plaintif akan mempunyai locus untuk meneruskan prosiding undang-undang. Mahkamah Persekutuan menyatakan seperti berikut, yang dengan sendiri menerangkan maksudnya:

> Special circumstances should not be confined solely to cases where the personal representative had defaulted in recovering the property of the estate; all the circumstances of the case ought to be considered by the court in arriving at a just result [*Wong Moy (Administratix of the Estate of Theng Chee Khim, (deceased) v Soo Ah Choy* (foll)]. Also, the beneficiary has at least an equity in the estate of the deceased to entitle the beneficiary to seek on behalf of the estate the remedy of a declaratory judgment *Re Atkinson* (foll): *Omar Ali Mohd & Ors v Sued Jajaralsacieq Abdulkadir Alhadad & Ors* (foll). (para 18).
>
> In the present case the action was commenced by the beneficiaries of the estate in order to regain the said land from the respondent whom they alleged had, by fraudulent means, transferred the land to himself. The respondent had also entered upon the said land and damaged the fruit trees and demolished buildings found there. Further, the said land was liable to be sold by the respondent to a third party.
>
> In that event, the said land may be lost forever. This becomes more urgent in view of the decision of this court in *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyamit*

which conferred immediate indefeasible title to a purchaser in good faith for, valuable consideration. The appellants thus had to act fast in order to protect and preserve the deceased's estate. A

Therefore, on the facts of this case, there existed special circumstances for the beneficiaries to commence legal action against the respondent qua beneficiaries for the purpose of protecting and preserving the assets of the estate. B

Quite apart from that, the beneficiaries in the present case had at least an equity in the deceased's estate that would entitle them to seek a declaratory judgment.

Thus, on the above grounds, the appellants had the locus standi to commence this action at least for the limited purpose of protecting and preserving the estate's assets. (paras 19 & 20). C

[22] Keputusan ini telah diterima pakai oleh Mahkamah Rayuan di dalam kes *Dato' Ramesh a/l Rajaratnam v Datin Zaleha bt Abd Rahman & Ors* [2014] 6 MLJ 651; [2014] 5 CLJ 669, dimana mahkamah telah memutuskan: D

[5] In light of *Al Rashidy*'s case the courts will not ordinarily grant locus unless it can be shown that it was necessary and expedient to protect and preserve the interest of the deceased's estate. In view of the statute which deals with probate and administration of estates, the threshold for the purported administrator is very high to swish the locus standi test. It all depends on the facts, circumstances, urgency of the matter, etc. The reason why letters of administration must be obtained before commencement of the action for the benefit of estate ... now the Rules of Court provides limited orders to be granted for the estate to be represented in an action or pending action as the court may think fit. E

F

[23] Berdasarkan nas-nas di atas, mahkamah berpendapat plaintif adalah seorang yang mempunyai kepentingan dan seterusnya mempunyai locus untuk mengambil tindakan bagi pihak dirinya dan juga semua 'beneficiary' bagi pesaka Hj Mat Jusoh.

G

Sama ada pemindahan tanah-tanah tersebut daripada Mat Jusoh kepada Ghazali dibuat tanpa pengetahuan dan izin Mat Jusoh dan secara penipuan/salah kenyataan/frod

[24] Dari keterangan saksi-saksi plaintif, keterangan adalah jelas bahawa sejak awal lagi Mat Jusoh berhasrat membahagikan semua harta-hartanya kepada semua anak-anaknya. Ini disahkan oleh saksi-saksi plaintif yang telah memberi keterangan dengan yakinnya. Adalah menjadi teras kes plaintif bahawa dengan hasrat dan keinginan Mat Jusoh sedemikian, tidak mungkin beliau ingin memindahkan kesemua 14 lot tanah-tanah tersebut kepada Ghazali. Di akhir kes, setelah membuat segala pertimbangan berdasarkan keprobabelan, mahkamah mendapati bahawa versi plaintif bahawa Mat Jusoh tidak membuat pemindahan kesemua lot-lot tersebut kepada Ghazali seorang sahaja dengan keizinan dan pengetahuannya, adalah lebih *probable* dari versi H I

defendan yang telah mengemukakan keterangan-keterangan sebaliknya.

[25] Mahkamah telah membuat dapatan sedemikian setelah meneliti segala keterangan yang telah dikemukakan oleh kedua-dua pihak dan mengimbangkan keprobabelannya (*probability of the case*) dan telah juga mengambil kira *demeanour* saksi-saksi. Keterangan-keterangan mengikut keadaan (*circumstancial evidence*) adalah kukuh untuk mahkamah membuat dapatan sedemikian.

[26] Asas kenapa mahkamah membuat dapatan sedemikian adalah kerana mahkamah percaya bahawa walaupun proses pindah milik mungkin telah berlaku dimana arwah Mat Jusoh kononnya telah memberikan persetujuannya melalui cap jarinya ke atas kesemua Borang 14A, namun, ianya dilakukan secara tidak betul ie sama ada melalui salah kenyataan (*misrepresentation*) atau dorongan atau penipuan/frod yang dilakukan Ghazali yang menyebabkan pemindahan milik tersebut bukan dengan izin Mat Jusoh dan bukan di dalam pengetahuannya. Ini adalah berlandaskan kepada faktor-faktor dan insiden-insiden seperti dinyatakan di bawah.

[27] Adalah tidak dinafikan, malahan saksi-saksi defendan telah menegaskan bahawa Ghazali, anak sulong Mat Jusoh adalah anak yang paling rapat sekali dengan Mat Jusoh. Malahan jika hendak membuat apa-apa urusan, Ghazali lah yang akan bersama Mat Jusoh dan Mat Jusoh telah memberi penuh kepercayaan kepada Ghazali untuk membuat tindakan bagi pihaknya.

[28] Adalah juga menjadi kes plaintif bahawa Mat Jusoh adalah seorang yang boleh dikatakan buta huruf. Di dalam erti kata lain beliau tidak boleh membaca dan menulis tulisan rumi namun boleh membaca jawi sahaja. Dari keterangan-keterangan sekeliling, mahkamah mendapati Ghazali telah mengambil kesempatan ini iaitu Mat Jusoh rapat dengannya dan Mat Jusoh adalah seorang buta huruf untuk mendorong Mat Jusoh membuat pemindahan milik tanah-tanah tersebut dengan menurunkan cap jarinya di Borang-Borang 14A berkenaan. Mahkamah merujuk kepada Borang-Borang 14A bagi pemindahan tanah di Kota Bharu (P2, P3 dan P4) yang melibatkan 11 lot. Borang-Borang 14A ini adalah di dalam tulisan rumi. Mat Jusoh telah menurunkan cap jarinya manakala Ghazali menurunkan tandatangannya. Ini menunjukkan dan mengesahkan bahawa Mat Jusoh adalah seorang yang buta huruf. Inferens yang boleh dibuat ialah Mat Jusoh tanpa memahami apa yang terkandung di dalam Borang-Borang tersebut dan seterusnya tanpa pengetahuan penuhnya telah menurunkan cap jari tanpa menyedari ianya adalah Borang-Borang 14A untuk pindah milik tanah-tanahnya kepada Ghazali.

[29] Ironinya mahkamah mendapati, daripada keterangan-keterangan saksi, pindah milik kesemua 14 lot tanah kepunyaan Mat Jusoh telah dibuat tanpa dikemukakan hak milik (geran) asal dan 11 daripada lot-lot tanah tersebut adalah di Kota Bharu (P2, P3 dan P4). Persoalannya, adakah Mat Jusoh benar-benar faham dan mengetahui pindahan hak milik tersebut? Mahkamah berpendapat pindah milik tersebut dibuat tanpa pengetahuan dan izin Mat Jusoh kerana jika benar Mat Jusoh hendak membuat pindah milik tersebut, mahkamah berpendapat sudah pasti dia akan mengemukakan hak milik (geran) asal yang tersedia ada dalam simpanannya. Ada baiknya mahkamah memperincikan pemindahan tanah-tanah tersebut seperti di bawah.

[30] 11 lot tanah terletak di Jajahan Kota Bharu dipindah milik dari Mat Jusoh kepada Ghazali pada 15 Februari 1993 dengan hanya menggunakan tiga Borang 14A iaitu (P2, P3, P4). SP1 (Penolong Pegawai Daerah Kota Bharu) di dalam keterangannya menegaskan bahawa tidak ada geran hak milik asal diserahkan semasa urusan pindah milik. Dinyatakan di Borang-Borang 14A tersebut, pindah milik dilakukan daripada tuan punya asal iaitu Mat Jusoh @ Jusoh bin Abdullah kepada penerima pindah milik iaitu Ghazali bin Yusof pada 15 Februari 1993 dan didaftarkan pada hari yang sama iaitu pada 15 Februari 1993. Kesemua Borang 14A tersebut mempunyai cap jari Mat Jusoh dan tandatangan Ghazali dan disaksikan oleh Ahmed bin Mukhter (SD4/defendan keenam). Taksiran bagi setiap Borang 14A (tiga semuanya ie P2, P3 dan P4) adalah kurang daripada RM50,000. SP1 mengesahkan semua penilaian/taksiran di dalam P2, P3 dan P4 dibuat oleh defendan keenam/SD4 di Pejabat Tanah Kota Bharu dan disetemkan di Pejabat Duti Setem Tumpat.

[31] Dua lot tanah yang terletak di Jajahan Kuala Krai dipindah milik dari Mat Jusoh kepada Ghazali pada 17 Ogos 2000 menggunakan satu Borang 14A (P5). SP2, (Penolong Pegawai Daerah Kuala Krai) telah mengesahkan terdapat rekod permohonan hak milik sambungan dibuat pada bulan Februari 1993 dengan alasan 'Geran Lama Hilang' (hak milik disambung pada 18 September 1995). SP2 telah mengesahkan bahawa pindah milik ini dibuat dengan menggunakan geran baru.

[32] Satu lot tanah yang terletak di Jajahan Machang dipindah milik dari Mat Jusoh kepada Ghazali pada 8 Februari 1993 menggunakan satu Borang 14A (D24). SP5 (Penolong Pegawai Daerah Machang) telah mengesahkan berdasarkan satu permohonan, satu geran baru dikeluarkan pada 28 Disember 1993.

[33] Kesimpulan daripada tindakan-tindakan di atas, mahkamah berpendapat bahawa adalah tidak munasabah Mat Jusoh telah membuat pindah milik kesemua 14 lot ini kepada Ghazali seorang sahaja. Anehnya untuk tanah di Kota Bharu yang berjumlah 11 lot, ianya dilaksanakan secara

serentak dengan menggunakan tiga Borang 14A sahaja dan dengan sekelip mata sahaja Mat Jusoh telah menurunkan cap jarinya. Yang lebih menghairankan lagi ialah kesemuanya dilakukan tanpa memaklumkan anak-anak lain termasuk plaintif (SP11, SP7 dan SP10).

[34] Daripada keterangan-keterangan yang ada, mahkamah mendapati Mat Jusoh adalah seorang yang suka berterus terang, telus dan suka bercerita segala perkara berkaitan anak-anaknya bersama anak-anaknya yang lain sebagai bapa dan anak. Jika benar tanah-tanah berkaitan dipindah milik kepada Ghazali seorang, mahkamah berpendapat sudah pastinya Mat Jusoh akan beritahu perkara ini kepada anak-anaknya yang lain iaitu SP7, SP10 dan SP11 ataupun kepada orang-orang lain yang rapat dengannya seperti SP4, SP6, SP8 dan lbu SP8. Sebagai seorang bapa yang waras dan munasabah, seorang yang warak dan juga menjadi AJK dan imam masjid, mahkamah berpendapat Mat Jusoh akan bertindak mengikut sunnah, iaitu tidak tergopoh-gopoh di dalam membuat keputusan, tidak mempunyai sifat marah, bersifat adil dan pemurah. Dapatan mahkamah ini juga dikuatkan lagi dengan tiadanya keterangan daripada defendan pertama hingga defendan kelima khususnya, bahawa Mat Jusoh bersifat pemarah, berdendam, tidak mempunyai sifat adil, malahan keterangan-keterangan yang ada adalah sebaliknya.

[35] Tindakan Mat Jusoh yang terus mengambil berat dan seperti biasa mengutip hasil seolah-olah tidak ada apa-apa berlaku walaupun selepas tarikh pindah milik 14 lot tanah-tanah tersebut pada 15 Februari 1993 kepada Ghazali menguatkan dapatan mahkamah ini bahawa transaksi pindah milik di antara Mat Jusoh kepada Ghazali adalah bukan dengan izin dan pengetahuan Mat Jusoh. Dari keterangan-keterangan yang ada, Mat Jusoh berterusan menjaga, dan mengutip hasil daripada tanah-tanah berkenaan serta masih berulang alik ke Machang dan Kuala Krai untuk menguruskan tanah-tanah di Machang dan Kuala Krai. Ini disahkan oleh keterangan saksi-saksi plaintif iaitu SP7, SP10 dan SP11 sendiri. Justeru, mahkamah telah menyimpulkan bahawa dari tindak tanduk atau 'conduct' Mat Jusoh ini, Mat Jusoh tidak faham dan/tidak mengetahui bahawa tanah-tanah tersebut telah dipindah milik kepada Ghazali apabila Mat Jusoh menurunkan 'cap jari' nya di atas Borang-Borang 14A bagi maksud pindah milik tanah-tanah tersebut. Justeru mahkamah membuat dapatan fakta bahawa Ghazali sendiri telah mengatur dan menguruskan pindah milik ini tanpa kebenaran, izin dan pengetahuan arwah Mat Jusoh, iaitu dengan cara yang salah. Mahkamah juga mendapati bahawa tidak ada keterangan yang kukuh yang menunjukkan sebaliknya daripada pihak defendan iaitu Ghazali mengambil berat tentang tanah-tanah tersebut selepas pemindahan tersebut berlaku.

[36] Mahkamah juga mendapati bahawa tidak terdapat keterangan bahawa Ghazali meminta Mat Jusoh memaklumkan tentang kedudukan tanah-tanah

tersebut yang telah dipindah milik kepadanya kepada mana-mana orang khususnya kepada anak-anaknya yang lain iaitu SP7, SP10 dan SP11 (plaintif) supaya tanah-tanah ini tidak dipertikaikan di masa hadapan.

[37] Juga tindakan pasif Ghazali dimana selepas Mat Jusoh meninggal dunia, Ghazali tidak pula mengambil alih mengusahakan tanah-tanah berkenaan seolah-olah tanah-tanah berkenaan masih lagi di atas nama arwah Mat Jusoh, menguatkan lagi dapatan mahkamah ini. 'Conduct' atau perlakuan atau tindakan Mat Jusoh dan Ghazali sebelum dan selepas pemindahan tanah-tanah tersebut adalah relevan di bawah s 8 Akta Keterangan 1950 yang berbunyi:

> 8 Motive, preparation and previous or subsequent conduct
>
> (1) Any fact is relevant which shows or constitutes a motive or preparation for any fact in issue or relevant fact.
>
> (2) The conduct of any party, or of any agent to any party, to any suit or proceeding in reference to that suit or proceeding, or in reference to any fact in issue therein or relevant thereto, and the conduct of any person an offence against whom is the subject of any proceeding, is relevant if the conduct influences or is influenced by any fact in issue or relevant fact, and whether it was previous or subsequent thereto.
>
> ILLUSTRATIONS
>
> (e) A is accused of a crime.
>
> The facts that either before or at the time of or after the alleged crime A provided evidence which would tend to give to the facts of the case an appearance favourable to himself, or that he destroyed or concealed evidence or prevented the presence or procured the absence of persons who might have been witnesses or suborned persons to give false evidence respecting it are relevant.

[38] Mahkamah ini juga berpendapat sikap Ghazali yang tidak mengambil sebarang tindakan ke atas tanah tersebut menunjukkan Ghazali bukan sahaja menyembunyikan perihal pindah milik-pindah milik tanah-tanah tersebut dari pengetahuan adik beradiknya (SP7, SP10 dan SP11), tetapi juga dari pengetahuan Mat Jusoh sendiri ketika Mat Jusoh masih hidup.

[39] Mahkamah juga berpendapat bahawa jika pindah milik kepada Ghazali ini dibuat di atas persetujuan, arahan dan dalam pengetahuan Mat Jusoh, sudah pasti Mat Jusoh akan mengarahkan anak-anaknya yang lain supaya mengosongkannya untuk beri laluan kepada Ghazali. Sebaliknya saksi-saksi plaintif iaitu SP4, SP6, SP7, SP8, SP10 dan SP11 mengesahkan Mat Jusoh tidak pernah pada bila-bila masa menghalau atau mengarahkan anak-anaknya iaitu SP7, SP10 dan SP11 keluar dari tanah tapak rumah-rumah mereka.

[40] Malahan saksi-saksi plaintif mengesahkan bahawa Mat Jusoh mengkehendakkan kesemua anak-anaknya tinggal di tanah tersebut berdekatan dengannya semasa dia masih hidup dan mahukan anak-anaknya kekal di situ selepas beliau meninggal dunia.

[41] Di dalam penelitian mahkamah juga, mahkamah mendapati bahawa semasa pindah milik yang melibatkan tiga lot tanah Lot 2841 (di Kota Bharu) di dalam Borang 14A (P4), bahagian Mat Jusoh diletakkan sebagai dalam 'semua bahagian', sedangkan milik Mat Jusoh hanya '1/2 bahagian' sahaja. Kesilapan ini telah memberi inferens kepada mahkamah bahawa SD4/defendan keenam tidak pernah bertanya dan mengesahkan perkara ini dengan Mat Jusoh walaupun Mat Jusoh hadir di hadapannya. Inferens juga boleh dibuat bahawa Ghazali yang mengisi sedemikian di dalam di dalam borang tersebut.

[42] Mahkamah ingin merujuk kepada satu peristiwa khusus berkaitan dua daripada lot-lot yang terlibat iaitu Lot 3224 (asalnya Lot 1412) dan Lot 3454 (asalnya Lot 1418) di Kota Bharu yang telah disentuh sebelum ini. Daripada keterangan, Mat Jusoh telah mengarahkan Ghazali untuk membuat proses pecah lot bagi tanah-tanah Lot 1412 dan 1418 yang dimiliki bersama adik-beradiknya (SP7, SP10, SP11 dan Ghazali sendiri). Bagi maksud itu, Mat Jusoh telah menyerahkan geran-geran asal Lot 1412 dan 1418 kepada Ghazali. Ini adalah kerana Mat Jusoh berhasrat memberikan tanah-tanah bersekali dengan rumah di atasnya kepada kesemua anak-anaknya tersebut secara sama rata. Mengikut keterangan plaintif, setelah dipecah lot, bahagian Mat Jusoh dalam Lot 1412 menjadi Lot 3224 dan bahagian dalam Lot 1418 menjadi Lot 3454, kedua-dua atas nama Mat Jusoh. Kedua-dua geran (Lot 3224 dan 3454) tidak diserah balik kepada Mat Jusoh, sebaliknya Ghazali telah memindah milik tanah-tanah tersebut kepada dirinya pada 15 Februari 1993 seperti mana keterangan-keterangan SP6, SP7, SP8, SP10 dan SP11.

[43] Ini menunjukkan sifat tamak Ghazali dan mengukuhkan dapatan mahkamah bahawa Ghazali terlibat dengan pemindahan-pemindahan hartanah-hartanah yang dimaksudkan di atas secara senyap-senyap dan tidak sah iaitu melalui penipuan/frod.

Sama ada pembelaan bahawa Mat Jusoh marah kepada plaintif dan adik beradik lain (melainkan Ghazali) yang menyebabkan Mat Jusoh marah boleh menyangkal tuntutan plaintif dan sama ada plaintif berjaya membuktikan tindakan/tuntutannya

[44] Pihak pembelaan telah memanggil empat orang saksi. Defendan pertama hingga defendan kelima telah memanggil tiga orang saksi. SD1 iaitu Ramli bin Majid iaitu jiran mereka dan SD2/defendan kelima iaitu, Mohamad

bin Ghazali dan SD3 Mohd Sabri bin Ghazali, kedua-dua anak Ghazali. Bagi defendan keenam hingga kesembilan, hanya seorang saksi sahaja telah dipanggil iaitu SD4/defendan keenam iaitu En Ahmad bin Mukhter, Penolong Pegawai Daerah Kota Bharu selaku Pentadbir Tanah.

[45] Adalah menjadi pembelaan defendan pertama hingga defendan kelima bahawa pindah milik yang dibuat oleh Mat Jusoh ke atas kesemua tanah-tanah (14 lot) tersebut kepada Ghazali adalah secara suci hati tanpa paksaan. Menurut defendan-defendan ini adalah kerana Mat Jusoh marahkan anak-anaknya (selain Ghazali) yang tidak bersetuju Mat Jusoh berkahwin semula setelah isteri pertamanya meninggal dunia.

[46] Mahkamah berpendapat ini adalah tidak logik dan tidak probabel. Dari keterangan anak-anaknya yang lain iaitu SP7, SP10 dan SP11 adalah jelas bahawa mereka tidak pernah marahkan ayah mereka, Mat Jusoh kerana berkahwin lain di Mekah setelah isteri pertamanya meninggal dunia. Tidak ada sebab untuk SP7, SP10 dan plaintif untuk tidak bersetuju dengan perkahwinan Mat Jusoh setelah ibu mereka meninggal dunia.

[47] Malahan keterangan menunjukkan sebaliknya. SP10 telah memberi keterangan bahawa beliau telah mengadakan kenduri kesyukuran besar-besaran dengan menyembelih seekor lembu untuk menyambut Mat Jusoh dan ibu tiri mereka. Keterangan ini tidak berjaya disangkal oleh pihak defendan.

[48] Mahkamah mendapati bahawa tidak terdapat juga keterangan yang kukuh dari SD1, SD2 dan SD3 yang menunjukkan Mat Jusoh marahkan plaintif (SP11), SP7 dan SP10 sekembalinya beliau dari Mekah.

[49] Mahkamah mendapati pembelaan melalui dakwaan defendan pertama hingga defendan kelima ini juga adalah bertentangan dengan sifat Mat Jusoh yang mempunyai sifat mulia sebagai seorang bapa yang baik, penyayang dan berhubung rapat dengan anak beranaknya sepertimana yang dinyatakan oleh mahkamah sebelum ini. Keterangan defendan-defendan sendiri juga tidak langsung mengambarkan Mat Jusoh sebagai seorang pemarah, tidak bertimbang rasa dan suka membuat keputusan terburu-buru. Mahkamah bersetuju dengan plaintif bahawa hanya orang yang tidak mempunyai sifat sedemikian sahaja boleh marahkan anak-anak kandung sendiri hanya atas alasan mereka tidak suka ayahnya berkahwin baru setelah kematian ibu mereka.

[50] Malahan keterangan juga menunjukkan bahawa meskipun Mat Jusoh dan isteri barunya tinggal di rumah berasingan dari anak-anaknya, hubungan mereka tetap rapat dan mesra. Malah keterangan yang menunjukkan plaintif,

SP7 dan SP10 sentiasa membantu dan amat mengambil berat terhadap Mat Jusoh sehinggalah Mat Jusoh meninggal dunia.

[51] Mahkamah juga bersetuju dengan hujahan plaintif bahawa tempoh peristiwa perkahwinan Mat Jusoh di Mekah pada 13 November 1992 dengan tarikh kenduri kesyukuran pada awal tahun 1993 serta tarikh pindah milik pada 15 Februari 1993 yang terlalu singkat tidak memungkinkan wujudnya dakwaan-dakwaan defendan ini.

[52] Setelah mengambil kira segala keterangan-keterangan lisan dan dokumentasi dan keadaan sekeliling, mahkamah berpendapat dakwaan defendan bahawa pindah milik kepada Ghazali telah dibuat secara suci hati tanpa paksaan kerana Mat Jusoh marahkan SP7, SP10 dan plaintif kerana sebab di atas adalah tidak *probable*, maka pembelaan ini tidak boleh diterima.

[53] Pihak defendan-defendan menghujahkan bahawa dakwaan plaintif hanya berdasarkan kepada anggapan dan andaian sahaja tanpa apa-apa bukti yang kukuh. Mahkamah akui bahawa di dalam kes ini, tidak ada keterangan terus daripada saksi mata yang telah diketengahkan oleh plaintif. Mahkamah, juga akui bahawa bagi kes-kes seumpama ini, adalah amat sukar untuk mendapatkan saksi mata. Maka, di dalam keadaan sedemikian, keterangan mengikut keadaan yang kukuh (*circumstancial evidence*) digunapakai.

[54] Mahkamah ini telah meneliti kesemua keterangan antara lain keterangan mengikut keadaan (*circumstancial evidence*) yang diperolehi daripada 'conduct' atau tindakan/perlakuan yang dilakukan Ghazali dan juga Mat Jusoh yang mana telah dihuraikan oleh mahkamah sebelum ini.

[55] Mahkamah Persekutuan di dalam kes terbaru, *Letchumanan Chettiar Alagappan @ L Allagappan (as executor to SL Alameloo Achi alias Sona Lena Alamelo Acho, deceased) & Anor v Secure Plantation Sdn Bhd* [2017] 4 MLJ 697; [2017] 5 CLJ 418 telah menyatakan bahawa di dalam kes-kes yang melibatkan penipuan, mahkamah perbicaraan perlu mengambil kira keseluruhan keterangan, fakta-fakta dan membuat inferens daripadanya. Mahkamah memutuskan:

> Held. No (3) There was no opinion evidence from a handwriting expert. However, the courts below should have considered the totality of the evidence, the evidentiary facts and made the inferences and not just dismiss them as being of no probative value ...

[56] Keterangan-keterangan yang dikemukakan telah membuktikan bahawa versi plaintif adalah lebih probabel bahawa wujudnya penipuan/salah anggapan/frod yang mendorong Mat Jusoh menurunkan 'cap jarinya' di atas

kesemua Borang 14A tersebut, walaupun Mat Jusoh hadir dan disaksikan oleh pentadbir-pentadbir tanah/penolong pegawai daerah yang tidak mungkin mengetahui apa yang berlaku sebelum Mat Jusoh menurunkan cap jarinya. Yang pastinya borang-borang tersebut diisi bukan oleh Mat Jusoh yang tidak boleh menulis dan tidak faham bahasa rumi. Inferens yang boleh dibuat ialah Ghazali yang mengisi Borang-Borang 14A tersebut atau orang-orang lain atau 'touts' di atas arahan Ghazali.

[57] Di dalam erti kata lain, mahkamah bersetuju bahawa borang-borang tersebut memang disaksikan oleh pentadbir-pentadbir tanah berkenaan sementara Mat Jusoh menurunkan cap jarinya sebagai pemberi dan Ghazali menurunkan tandatangannya sebagai penerima. Tetapi pentadbir-pentadbir ini tidak mengetahui cerita di 'belakang tabir' sebelum Borang-Borang 14A tersebut yang telah dipenuhi dikemukakan di hadapan mereka untuk disaksikan mereka.

[58] Contohnya bagi pindah milik di Kota Bharu, ie P2, P3 dan P4 jika dilihat Borang-Borang 14A tersebut, tulisan di borang-borang tersebut semuanya adalah tulisan dari orang yang sama. Ruangan nama pemberi Mat Jusoh dan penerima Ghazali juga diisi oleh penulis yang sama. Yang pastinya Mat Jusoh tidak mengisinya kerana beliau buta huruf rumi.

[59] Inferens yang mahkamah boleh buat ialah Borang-Borang 14A tersebut diisi oleh Ghazali atau orang-orang yang disuruh olehnya, yang mana tidak diterangkan kepada Mat Jusoh. Seterusnya di atas dorongan dan salah kenyataan Ghazali kepada Mat Jusoh (yang buta huruf) Mat Jusoh telah menurunkan cap jarinya untuk dipindahkan kesemua 11 lot tanah-tanah tersebut kepada Ghazali. Begitu juga keadaannya bagi lot tanah-tanah yang lain iaitu di Machang dan Kuala Krai. Justeru mahkamah memutuskan bahawa pemindahan-pemindahan tersebut adalah tidak sah dan terbatal atas dasar penipuan/salah kenyataan/frod.

[60] Di dalam kes *Letchumanan Chettiar* mahkamah telah menyatakan bahawa frod merangkumi segala perilaku penipuan dan kecurangan. Hakim Jeffry Tan, Hakim Mahkamah Persekutuan memberi keputusan bagi pihak Mahkamah Persekutuan seperti berikut:

> Per Jeffrey Tan FCJ delivering the judgment of the court:
>
> (1) Order 18 r 8(1) read together with r 12(1)(a) of the Rules of Court 2012 requires a specific plead of fraud as well as the particulars of fraud. It is not always necessary to plead the word 'fraud' if the facts which make the conduct fraudulent are pleaded. 'Fraud' is a generic texm that covers all manner of cheat, deceit and dishonesty. The appellant did not plead the word 'fraud' in the generic sense but pleaded 'fraud' in the specific sense of 'forgery'. Given that 'forgery' was pleaded, it could not be said that 'fraud' was not pleaded at all. 'Forgery' is a specific method of 'fraud' and is

A 'fraud' in every sense of the word. A complaint of forgery is a complaint of fraud (paras 17, 18, 31 & 93).

[61] Mahkamah Persekutuan juga telah memutuskan bahawa standard pembuktian ialah di atas imbangan kebarangkalian seperti berikut:

B

(2) The High Court held that fraud/forgery was not proved beyond reasonable doubt. This was the wrong standard of proof for forgery. A complaint of forgery is a complaint of fraud. Therefore, the standard of proof for fraud and forgery in a civil proceeding is balance of probabilities. (paras 33 & 34.)

C (3) There was no opinion evidence from a handwriting expert. However, the courts below should have considered the totality of the evidence, the evidentiary facts and made the inferences and not just dismiss them as being of no probative value ...

[62] Plaintif juga mencadangkan bahawa penipuan/fraud telah berlaku yang melibatkan defendan keenam hingga kesembilan khususnya SD4 (iaitu defendan keenam). Plaintif menghujahkan bahawa SD4/defendan keenam telah bersama-sama menjayakan penipuan ini bagi tanah di Kota Bharu (P2, P3 dan P4). Plaintif di dalam soal balas terhadap SD4 telah cuba mencerminkan bahawa SD4 telah terkenal sebagai seorang pegawai yang 'senang berkira' dan telah dikenakan tindakan jabatan dan tidak dinaikkan pangkat.

D

E

[63] Plaintif juga mencadangkan bahawa SD4/defendan keenam telah berpakat dengan Ghazali terhadap pemindahan ini dan mencadangkan bahawa sebenarnya Mat Jusoh tidak hadir di pejabat tanah di hadapan SD4 dan P2, P3 dan P4 turun cap jarinya bukan di hadapan SD4/ di Pejabat Tanah Kota Bharu. Justeru itu pemindahan yang dibuat untuk kesemua 11 lot di Kota Bharu tersebut adalah melalui penipuan oleh Ghazali kerana Borang-Borang 14A tersebut tidak diturunkan cap jari oleh Mat Jusoh di hadapan SD4/di Pejabat Tanah Kota Bharu dan Mat Jusoh bersekali. Di dalam erti kata lain, Mat Jusoh tidak hadir langsung. Plaintif juga menghujahkan bahawa perkara ini turut berlaku bagi lot-lot tanah yang lain juga di hadapan pentadbir tanah berkenaan.

F

G

H

[64] Mahkamah berpendapat daripada keterangan, tidak ada bukti yang kukuh yang boleh mengaitkan defendan keenam/SD4 di dalam hal ini. Syak wasangka sahaja adalah tidak memadai. Begitu juga pentadbir-pentadbir/penyaksi-penyaksi lain ie bagi lot di Machang dan Kuala Krai. Mereka telah memberi keterangan bahawa Mat Jusoh telah hadir di hadapan mereka untuk menurunkan cap jarinya di hadapan mereka. Maka hujahan plaintif tidak diterima.

I

Sama ada hak milik-hak milik kesemua 14 lot tersebut yang kini di atas nama Ghazali boleh disangkal

[65] Seksyen 340(1) Kanun Tanah Negara menyatakan ianya boleh disangkal di atas sebab-sebab berikut:

> Section 340 Registration to confer indefeasible title or interest, except in certain circumstances
>
> (1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, charge or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible.

[66] Namun s 340(2) Kanun Tanah Negara memberi pengecualian dalam keadaan seperti berikut:

> (2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible:
>
> (a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, or any agent of the person or body, was a party or privy; or
>
> (b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or
>
> (c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.
>
> (3) Where the title or interest of any person or body is defeasible by reason of any of the circumstances specified in sub-section (2):
>
> (a) it shall be liable to be set aside in the hands of any person or body to whom it may subsequently be transferred; and
>
> (b) any interest subsequently granted thereout shall be liable to be set aside in the hands of any person or body in whom it is for the time being vested:
>
> Provided that nothing in this sub-section shall affect any title or interest acquired by any purchaser in good faith and for valuable consideration, or by any person or body claiming through or under such a purchaser.

[67] Justeru, berdasarkan peruntukan di atas, pendaftaran hak milik-hak milik untuk kesemua 14 lot tanah-tanah tersebut yang telah didaftarkan di atas nama Ghazali boleh disangkal kerana wujudnya frod/penipuan/salah kenyataan. Justeru itu dengan ini pemindahan hak milik untuk kesemua lot tanah tersebut adalah terbatal dan plaintif berjaya di dalam tindakan/tuntutannya.

Sama ada Borang-Borang 14A tersebut tidak sah dan terbatal dari segi undang-undang

[68] Oleh kerana dapatan mahkamah bahawa pindah milik-pindah milik tersebut adalah tidak sah, maka mahkamah memutuskan bahawa kesemua Borang-Borang 14A tersebut adalah tidak sah dan terbatal.

[69] Selain daripada alasan tersebut, ada beberapa perkara di dalam borang-borang tersebut yang silap dan meragukan contohnya Borang 14A di Kota Bharu (P2, P3 dan P4). Di dalam Borang-Borang 14A tersebut, balasan yang ditulis adalah 'tolak percuma kepada anak kandung'. Ianya hanya akan menjadi satu balasan yang sah jika ianya 'ditolak percuma kepada anak kerana kasih sayang' (*love and affection*).

[70] Di samping itu juga nilaian yang dibuat oleh SD4 (defendan keenam) adalah jauh lebih rendah daripada nilaian sebenar dan amat meragukan. Sewajarnya nilaian perlu dibuat oleh penilai berlesen ataupun penilai kerajaan. Selain daripada itu pendaftaran kesemua Borang-Borang 14A untuk kesemua 14 lot tersebut juga tidak disertakan dengan suratan hak milik (geran) yang asal.

Sama ada tuntutan balas defendan boleh dibenarkan

[71] Dengan dapatan mahkamah bahawa pindah-pindah milik tanah-tanah tersebut daripada Mat Jusoh kepada Ghazali adalah secara penipuan/salah kenyataan/frod maka pindah-pindah milik tersebut adalah tidak sah dan terbatal. Justeru itu, tuntutan balas defendan pertama hingga defendan kelima juga terbatal.

KESIMPULAN

[72] Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas, mahkamah memutuskan bahawa pindah-pindah milik tanah-tanah untuk kesemua 14 lot tersebut adalah melalui penipuan/salah kenyataan/frod, maka ianya adalah tidak sah dan terbatal. Dengan itu, di atas imbangan kebarangkalian, plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya. Tuntutan plaintif dengan itu dibenarkan dengan kos dan tuntutan balas defendan pertama hingga defendan kelima ditolak.

[73] Mengenai dakwaan plaintif terhadap kecuaian defendan keenam hingga kesembilan, mahkamah mendapati bahawa tiada keterangan yang kukuh yang berjaya dimajukan plaintif untuk membuktikan sedemikian. Tambah-tambah lagi mereka adalah pegawai/agensi kerajaan yang hanya

menjalankan tugas rasmi mereka semasa melaksanakan proses pindahan-pindahan hak milik tersebut. Dakwaan plaintif ini dengan itu ditolak.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos dan tuntutan balas defendan pertama hingga defendan kelima ditolak.

Reported by Mohd Kamarul Anwar